

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----o0o-----

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỈ LỆ 1:500

KHU DÂN CƯ DOLICO
XÃ THẠNH PHÚ, HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI.

Ban hành kèm theo Quyết định số 1089./QĐ-UBND ngày ...13../...04../2016 của
Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày/...../2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai và Giấy phép quy hoạch số 05/GPQH ngày 15/8/2014 của Sở xây dựng Đồng Nai.

Điều 2:

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu quy hoạch dự án Khu dân cư DOLICO tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu còn phải tuân theo các quy định Pháp luật khác của Nhà nước có liên quan đến việc quản lý xây dựng dự án này.

Điều 3:

Việc điều chỉnh, hoặc thay đổi bổ sung quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh thiết kế quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được duyệt.

Điều 4:

Ủy Ban Nhân Dân huyện Vĩnh Cửu thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn Huyện và Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai là cơ quan đầu mối giúp huyện thực hiện việc quản lý quy hoạch đã được duyệt. Công ty Cổ phần Nông Sản Đồng Nai (đơn vị chủ đầu tư) chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc của dự án này.

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Quy định phân vùng quản lý quy hoạch

1. Vị trí : Khu dân cư DOLICO thuộc ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu có ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp đường D12 dự án Khu dân cư tập trung Thạnh Phú
(Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Miền Đông đầu tư hạ tầng)
- Phía Tây : Giáp trục suối và khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp khu dân cư và Bệnh Viện đa khoa Thống Nhất khu vực Thạnh phú
- Phía Bắc : Giáp dự án Khu dân cư tập trung Thạnh Phú
(Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Miền Đông đầu tư hạ tầng)

2. Quy mô diện tích : 30.462 m².

3. Quy mô dân số : 596 người.

4. Tỷ lệ quy hoạch : Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

5. Chức năng : Khu dân cư.

Điều 6: Quy định chỉ tiêu sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất ở : 28,2m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 1,5m²/người.
- Chỉ tiêu đất công cộng : 1,6m²/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông : 19,7m²/người.
- Mật độ xây dựng trung bình : 46%.
- Tầng cao : 2 - 3 tầng
- Tiêu chuẩn cấp điện : 700kwh/ người/ năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 100 lít/ người/ ngày đêm.
- Tiêu chuẩn nước thải : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 0,7 – 0,8 kg/người/ngày.

Điều 7: Quy định về quản lý quy hoạch sử dụng đất.

1. Cơ cấu sử dụng đất.

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Tỷ lệ (%)	Số người	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	ĐẤT Ở	ODT	16.789,3	149	55,1	596	28,2
1	Đất ở liên kế có sân vườn	LKV	7.658,1	61		244	
2	Đất ở liên kế phố	LKP	9.131,2	88		352	
II	ĐẤT CT CÔNG CỘNG	CTCC	963,3		3,2		1,6
III	ĐẤT CƯ CÂY XANH	CX	895,8		2,9		1,5
IV	ĐẤT HẠ TẦNG	DHT	90,2		0,3		
V	ĐẤT GIAO THÔNG	DHT			38,5		19,7

			11.724,2			
	CỘNG		30.462,8	100		51,0

2. Không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Nhà ở gồm có 2 loại nhà:
 - + Nhà liên kế phố.
 - + Nhà liên kế có sân vườn.
- Công trình công cộng phục vụ nhóm ở.
- Cây xanh tập trung, cây xanh trên vỉa hè, lối đi bộ.

3. Phân khu chức năng :

- Khu nhà ở: Tổng diện tích 16.789,3m² gồm các loại nhà ở: Nhà liên kế phố, liên kế có sân vườn. Tổng số căn hộ: 149 hộ
 - + Nhà liên kế phố: Tổng diện tích 9.131,2m², bố trí 88 căn nhà, diện tích trung bình 102-105m²/căn. Mật độ xây dựng 90%, tầng cao 3 tầng.
 - + Nhà liên kế có sân vườn : Tổng diện tích 7.658,1m², bố trí 61 căn nhà, diện tích 105,6 - 190m²/căn. Mật độ xây dựng 80 - 82%, tầng cao 3 tầng.
- Công trình Công cộng : Diện tích 963,3m². Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng.
- Hoa viên cây xanh : Diện tích 895,8m².

Điều 8: Quy định kiến trúc công trình :

1. Cao độ nền tầng 1:

- Nhà liên kế phố: 0.3m tính từ vỉa hè
- Nhà liên kế phố có sân vườn: 0.45m tính từ vỉa hè.
- Công trình công cộng: 0.6m tính từ vỉa hè.

2. Số tầng: Số tầng tối đa được phép xây dựng trong khu quy hoạch được quy định cụ thể như sau:

- Công trình công cộng : 2 tầng.
- Nhà liên kế phố : 3 tầng.
- Nhà liên kế phố có sân vườn : 3 tầng.
- Tham khảo mẫu nhà đính kèm.

3. Chiều cao xây dựng công trình:

3.1 Chiều cao công trình công cộng : 10.8m

- Tầng 1 : 3,8m
- Tầng 2 : 3,5m.
- Mái : 3,5m.

3.2 Chiều cao nhà liên kế phố, liên kế phố có sân vườn: 10.8m

- Tầng 1 : 3,8m
- Tầng 2 : 3,5m
- Tầng 3 : 3,5m
- Nếu có tầng lửng thì chiều cao từ vỉa hè đến đỉnh mái không vượt quá 12m

4. Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông : Chỉ giới xây dựng trong khu quy hoạch được xác định như sau:

4.1 Công trình công cộng:

- Khoảng lùi đường dọc D1: 6m
- Các mặt tiếp giáp còn lại: 3m

4.2 Nhà liên kế phố:

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
- Sau nhà: Chỉ giới xây dựng lùi cách ranh đất: 1.5m

4.3 Nhà liên kế phố có sân vườn:

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 3m
- Sau nhà: Chỉ giới xây dựng lùi cách ranh đất: 1.5m-2m

4.4 Góc vạt, bán kính cong tại các giao lộ, hè phố :

- Góc vạt tại các giao lộ: 3m x3m
- Bán kính cong nằm đường giao thông tại các giao lộ: $R=7m$.

5. Mật độ xây dựng tối đa: Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị. Công trình công cộng và nhà liên kế cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió. Cụ thể:

- Công trình công cộng : 30 - 40%
- Nhà liên kế phố : 90%
- Nhà liên kế phố có sân vườn : 80%

6. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hàng rào:

- Hình khối kiến trúc: Không sử dụng mái chóp nhọn, mái cầu, tranh, rom, rạ, lá hình khối kiến trúc gây phản cảm thuần phong, mỹ tục
- Màu sắc: Không sử dụng màu sắc đã quy định như: Cờ tổ quốc, cờ Đảng, Quốc huy, Quốc hiệu, màu sắc đặc trưng của các tôn giáo.
- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Đơn giản, khuyến khích hợp khối công trình.
- Hàng rào: Trừ trường hợp đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ các yêu cầu sau:
 - Chiều cao tối đa của tường rào là 2,6m.
 - Phần tường rào từ 0,6m trở lên phải thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng tối thiểu phải chiếm 60% diện tích mặt đứng của tường rào.

7. Hè phố:

- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.
- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

8. Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

8.1 Các bộ phận cố định của nhà:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:
 - Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;
 - Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ 1.2m, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

8.2 Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: Ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥ 3,5	Kết cấu cố định - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phổ		1,0 0,6

9. Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới xây dựng.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

- Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;
- Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

10. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Công trình không được vi phạm ranh giới;
- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;
- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

11. Các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình xây dựng:

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.
- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.
- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.
- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

Điều 9: Thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ vào quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, Công ty Cổ phần Nông Sản Đồng Nai có trách nhiệm triển khai thiết kế thi công hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Sân, nền, đường, vỉa hè, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cây xanh.

1 San nền: Cao độ thiết kế san nền được chọn căn cứ vào:

- Cao độ tự nhiên hiện hữu.
- Cao độ nền của dự án lân cận.
- Hướng thoát nước chủ đạo ra suối Tân Trạch, hệ thống thoát nước tự chảy.
- Cao độ san nền được thiết kế từ 19.40m đến 23.60m, độ dốc trung bình 2.8%, hướng dốc Đông – Tây

2 Hệ thống giao thông: Đường giao thông nội bộ trong khu đất dự án gồm:

- Đường ngang N2, N3, N4: Lộ giới 16m, lòng đường 7m, vỉa hè 4,5m
- Đường ngang N1: Lộ giới 10,6 m, lòng đường 6m, vỉa hè 4m và 0.6m
- Đường dọc D1: Lộ giới 14m, lòng đường 6m, vỉa hè 4m
- Đường dọc D2: Lộ giới 13m, lòng đường 7m, vỉa hè 4m và 2m
- Mặt đường: Kết cấu đường được tính toán với xe có tải trọng 10 tấn;
 - * Lớp đá dăm 4x6 dày 30 cm;
 - * Lớp cấp phối đá 0x4 dày 20 cm;
 - * Kết cấu mặt đường bê tông nhựa dày 5cm.
 - * Vỉa hè bê tông hoặc lát gạch .

- Diện tích đường giao thông là: 11.724,2m²
 - + Mặt đường : 5.365,0m²
 - + Vỉa hè : 6.359,2 m²

3 Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Được dẫn từ đường ống cấp nước $\Phi 200$ dọc đường ĐT 768 của nhà máy nước Thiện Tân với công suất 100.000m³/ngày.
- Nhu cầu dùng nước : 209m³/ngày.đêm
- Chọn ống cấp nước : Ống nhựa HDPE.
- Mạng lưới cấp nước : Chọn sơ đồ mạng vòng và mạng cụt.

4 Hệ thống thoát nước mưa:

- Đường ống nước mưa riêng biệt với đường ống thoát nước thải.
- Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy, được tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, chiều dài của tuyến đến cửa xả là ngắn nhất. Các tuyến thoát nước được bố trí trên vỉa hè và xả vào hệ thống sông, suối trong khu vực.
 - Cống thoát nước mưa dùng cống BTCT ly tâm, chịu tải trọng H30, đường kính $\Phi 400$, $\Phi 600$.

5 Hệ thống thoát nước thải:

- Toàn bộ nước thải từ các công trình, nhà ở phải được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải tập trung đưa về trạm xử lý.
- Đường cống thiết kế theo nguyên tắc tự chảy có tận dụng tối đa điều kiện địa hình.
- Mạng lưới thoát nước thải đảm bảo chức năng thu gom nước thải trong toàn khu về trạm xử lý nước thải của đô thị xử lý trước khi xả ra hệ thống chung.
 - Đường ống nước thải phải riêng biệt với đường ống thoát nước mưa.
 - Hố ga xây gạch đing, nắp đậy bằng BTCT, khoảng cách 20 -30m/hố. Vị trí hố ga bố trí giáp ranh giữa 2 lô đất,
 - Cống thoát nước mưa dùng cống BTCT ly tâm, chịu tải trọng H30, đường kính $\Phi 300$.
 - Độ dốc đặt ống $I = 1/D$ (D là đường kính ống). Độ sâu chôn ống : 0,7 – 1m.

- Khoảng cách từ tim công đến chỉ giới giao thông là 1.4m

6 Hệ thống điện:

- Nguồn điện: Đấu nối với nguồn điện giáp ranh dự án của công ty cổ phần Miền Đông-Đầu Tư Hạ Tầng
- Cấp điện áp : Sử dụng lưới hạ áp 380/220V
- Chỉ tiêu cấp điện : Đô thị loại V, cung cấp điện dài hạn, chỉ tiêu 1000kWh/người.năm
- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, chiếu sáng : 30% điện sinh hoạt
- Tổn hao, dự phòng 15% điện sinh hoạt
- Hệ thống phân phối, truyền tải : Chọn giải pháp đi dây nổi
- Trạm biến áp: Treo trên cột.
- Điện chiếu sáng: Dây chiếu sáng đi nổi, tiêu chuẩn cấp điện chiếu sáng : 8kw/km.

7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Giải pháp đi dây: Tuyến dây đi nổi chung cột điện
- Hệ thống cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do ngành bưu điện thiết kế và đầu tư xây dựng.

Điều 10: Thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt, Công ty Cổ phần Nông Súc Sản Đồng Nai triển khai thực hiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Chủ đầu tư phải cập nhật các dự án Quy hoạch đã được phê duyệt (hoặc trong quá trình triển khai hồ sơ quy hoạch) cập nhật và điều chỉnh các thông số cho phù hợp với hướng thoát và cao độ san lấp các tuyến đường.

Việc giám sát chất lượng thi công sẽ được giám sát thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản được Nhà nước ban hành.

Điều 11: Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Trong giai đoạn xây dựng công trình, Công ty Cổ phần Nông Súc Sản Đồng Nai có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và sửa chữa hư hỏng (nếu có). Công ty Cổ phần Nông Súc Sản Đồng Nai có trách nhiệm duy tu và quản lý hạ tầng dự án cho đến khi bàn giao hệ thống hạ tầng cho Ủy Ban Nhân Dân Huyện quản lý.

CHƯƠNG III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12 :

Căn cứ Luật xây dựng, Luật quy hoạch hiện hành.

Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày...../...../2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dolico tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

Điều 13 :

Quy định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 14 :

1. Các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) và Quy định này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

2. Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Dolico tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu và Quy định quản lý này được lưu giữ tại các nơi sau đây:

- Sở Xây dựng Đồng Nai (để báo cáo).
- Ủy Ban Nhân Dân huyện Vĩnh Cửu (để theo dõi chỉ đạo)
- Phòng quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên Môi trường Huyện (để phối hợp).
- Ủy Ban Nhân Dân xã Thanh Phú (để phối hợp)
- Công ty Cổ Phần Nông Sản Súc Sản Đồng Nai (để thực hiện).

UBND HUYỆN VĨNH CỬU

Nơi nhận :

- Như điều 14.

- Lưu VT.